

ورقة سياسات: الحد المرحلي والمستدام من انهيار العقارات في مصر

إعداد: أميرة موسى

زمالة البيانات الاجتماعية 2026

مقدمة

تعالج هذه الورقة مشكلة انهيار العقارات في مصر، والتي لا تزال مستمرة حتى اللحظة، رغم إعلان الحكومة التصدي لها بالسعي للحد من سقوط المباني على تعدد حالاتها. بالإضافة إلى مقارنة الأسباب الرسمية وكذلك الأسباب التي رصدتها إلكترونيًا من الأخبار الصحفية، تسعى الورقة إلى هدفين:

1. التطرق إلى المتغيرات المؤثرة على الملف محل البحث مثل أزمة المناخ، وتأثيره على صلاحية الأراضي للبناء.
2. استعراض بعض الممارسات الناجحة لدول تتشابه مع مصر في السياق ويمكن الاستفادة من خبرات مجتمعات الجنوب العالمي والتي تعاني مشكلات شديدة التقارب فيما بينها.
3. تجميع الورقة بين التحليل الكيفي والمنهج الكمي لرصد المشكلة وعرض حلول لها بناء على ما أنتجته عملية البحث المكتبي وبناء قاعدة بيانات رقمية ومقارنة التصريحات الرسمية والأصوات الفنية والتغطيات الصحفية بالإضافة لتقارير الظل من باحثين وكتاب مستقلين أو مراكز بحثية لمنظمات المجتمع المدني.

خلفية

في سبتمبر 2025 وعلى خلفية ملف انهيار العقارات في مصر، اجتمع رئيس الوزراء المصري مصطفى مدبولي مع عدد من المسؤولين وهم: وزيرة التنمية المحلية منال عوض ووزير الإسكان شريف الشربيني والمشرفة على قطاع الإسكان والمرافق نفيسة هاشم ورئيس المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء الدكتور محمد مسعود ورئيس جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء حداد سعيد.¹

تشارك هؤلاء المسؤولون عرض استراتيجية ومنظومة الدولة للتعامل مع هذا الملف، وتشمل إلزام الوحدات المحلية بالمحافظات بتنظيم اتحاد الشاغلين للعقارات المبنية، وتنفيذ قرارات الترميم والتدعيم والهدم للمباني التي تحتاج تدخلا، بالإضافة إلى تفعيل دور اللجان المشكلة بالمحافظات لمعاينة المنشآت الآيلة للسقوط والحد من الانهيارات، وتدشين آلية للتعامل مع الحالات المتراكمة.

على مستوى الأرقام، لا يوجد تحديث رسمي لما أصدره الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء عام 2017، في تقديره لعدد العقارات الآيلة للسقوط بـ 97535 عقاراً على مستوى الجمهورية. في حين يقدر المركز المصري للحق في السكن بدراسة أحدث زمنيا العقارات الآيلة للسقوط بـ 1.4 مليون عقار.² في تصريح لمحافظ القاهرة إبراهيم صابر قدر فيه العقارات الصادر بحقها قرارات ترميم وتنكيس أو إزالة في العاصمة³ بـ 17 ألف عقار. في شهر مايو 2025، شارك محافظ القاهرة والإسكندرية بأرقام دقيقة عن عدد

¹ رئيس الوزراء يستعرض الإجراءات المقترحة للتعامل مع انهيار عدد من العقارات، المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء، 8 سبتمبر 2025.

² انهيار عقارات بالإسكندرية: حين يصبح البحر عدواً والفساد شريكاً، أية ياسر، موقع زاوية ثالثة، 10 أبريل 2025.

³ كارثة انهيار العقارات.. 17 ألف مبنى مهدد بالقاهرة | الأسباب والحلول، أميرة الشرقاوي، موقع الأهرام، 25 يونيو 2025.

البيوت الآيلة للسقوط، وقدرها بأكثر من 24 ألف عقار في الإسكندرية، وأكثر من 2000 عقار في القاهرة يجب أن تهدم.⁴

وفقا للرواية الرسمية فإن أسباب سقوط العقارات في مصر هي: أولا، غياب الصيانة الدورية، خاصة العقارات القديمة بنظام الإيجار القديم. ثانيا، رفض المستأجرين إخلاء مساكنهم المتهالكة خوفاً من عدم التمكن من إيجاد مسكن بديل. ثالثاً، الغش في مواد البناء غير المطابقة للمواصفات الفنية من جانب البعض. رابعاً، التلاعب بالتراخيص وزيادة طوابق العقار بشكل يخالف الاشتراطات الإنشائية⁵.

خلال الاجتماع، أوضحت المشرفة على قطاع الإسكان والمرافق تقسيم خطة التعامل على مراحل. الأولى: تنفيذ قرارات إزالة وترميم المباني الصادرة عن لجان المنشآت الآيلة للسقوط خلال مدة زمنية تتراوح بين 6 أشهر وعام. الثانية: معاينة المباني التي يزيد عمرها على 75 عاماً بالأحياء القديمة خلال فترة تمتد من عام إلى عامين ونصف العام. الثالثة: تغطي المباني التي يتراوح عمرها بين 50 و75 عاماً، ويتم تنفيذها خلال مدة من عام إلى عامين.

بعد مرور عام على ما اسمته الدولة المصرية، في سبتمبر 2025 خطة التعامل مع العقارات الآيلة للسقوط، تطرح هذه الورقة سؤال مركزي: هل تعكس خطواتها الفعلية سياسة عامة تنفيذياً، أم أنها مجرد تصريحات صحافية ووعد فقط؟

تحاول هذه الورقة الإجابة على هذا السؤال من خلال تتبع وجود تغيير فعلي لانحيار العقارات بمصر من عدمه. وفي ضوء بحث محاور إشكالية انحيار العقارات والمعلومات التي يدلل عليها رصد العقارات المنهارة خلال نصف العام الجاري 2026، تقدم الورقة على أساس معرفي مجموعة توصيات عملية للمساهمة في حل هذه الإشكالية.

في تتبع أثر العقارات المنهارة: عرض للأرقام المتاحة والحقائق المعاشة

في فترة تبلغ 6 أشهر فقط بلغ عدد المباني المنهارة 166، تبدأ هذه الفترة منذ مطلع يناير 2026 وتنتهي في آخر شهر يونيو من العام نفسه. من خلال الرصد الإلكتروني لأخبار انحيار وسقوط العقارات في 3 مواقع صحافية مصرية هي (صدى البلد والمصري اليوم واليوم السابع)، وثقت قاعدة بيانات لنصف العام الجاري -أحدث الفترات التي يمكنها توضيح واقع ملف انحيارات العقارات في مصر 9 تصنيفات لأسباب أدت إلى انحيار العقارات- يعرضها التصميم التالي.



في أغسطس الماضي تعرضت البلاد لهزة أرضية قوتها 5,7 درجة بمقياس ريختر، أعقب الزلزال انهيار جزئي لعقار بمنطقة روض الفرج.

بالرغم من نشر الصحف عرض وزيرة التنمية المحلية حصرا مبدئيا جاهزا بأعداد الوحدات الآيلة للسقوط، مع عدة مقترحات للتعامل مع هذه الوحدات، قيل أنه قيد الدراسة بالتعاون مع وزارتي «الإسكان والتضامن الاجتماعي» باجتماع رئيس الوزراء السابق الإشارة إليه في سبتمبر 2025، لكن لا الحصر الذي وعدت استراتيجية الحكومة بعمله ولا الإحصاء المعلن عنه بهذا الاجتماع تداول على نطاق أوسع. استدعى هذا الغياب مع وقوع هزة أرضية في (أغسطس 2026) تبعه انهيار عقار روض الفرج مطالبة البرلمان حازم توفيق وعضو لجنة الإسكان بمجلس النواب، الحكومة بإحالة تقرير شامل إلى مجلس النواب يتضمن نتائج أعمال لجان فحص المنشآت الآيلة للسقوط على مستوى الجمهورية.⁶

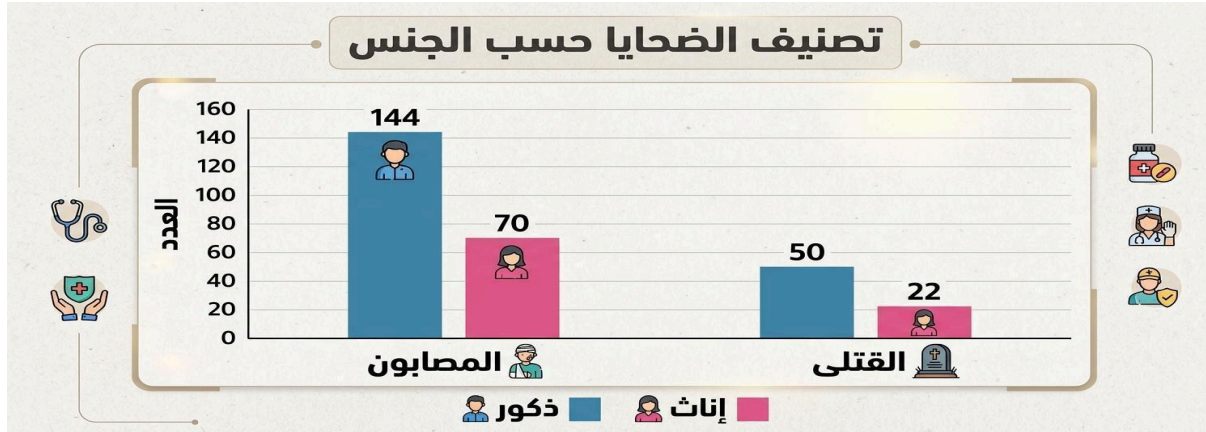
هذا الطلب ليس الوحيد حتى على نطاق دوائر السلطة. إذ لا زال أفراد السلطة التشريعية أنفسهم يطرحون أسئلة عن حل لانهيار العقارات، وآخرهم النائب أشرف أمين عضو مجلس النواب عن دائرة شبرا الخيمة بمحافظة القليوبية. وجه أمين السؤال إلى هشام بدوي رئيس مجلس النواب، لنقله إلى رئيس مجلس الوزراء ووزيري التنمية المحلية والإسكان.

انتقد أمين وجود آلاف الأسر تحت تهديد العقارات متهالكة التي لم يتم حصرها أو تصنيفها أو التعامل معها. وتساءل عن خطة قومية واضحة "أين الخريطة القومية الذكية للعقارات الخطرة، ولماذا لم يتم حتى الآن إنشاء قاعدة بيانات إلكترونية محدثة بدرجة خطورة كل عقار وحالته الإنشائية وموقفه القانوني لترتيب الأولويات، وما مصير فرق التدخل الهندسي السريع وما هي خطة المحافظات والأحياء للتعامل الفوري مع بلاغات التصدعات والانهيارات الجزئية قبل تفاقمها؟".⁷

صحيح أن الصفحات الرسمية للمحافظات ربما تنشر بضع أخبار عن تنفيذ قرار لعقار هنا أو هناك، لكنها لا تعكس حالة عامة منظمة وشاملة وتراكمية في التخطيط والتنفيذ.⁸ يبدو ذلك في عدم إعلان الحكومة رسميا عن قائمة العقارات المتخذ بشأنها قرار سواء بالإزالة أو الإخلاء أو الترميم. يشمل التأخير والغياب السياساتي حتى تنفيذ القرارات السابق إصدارها بالفعل. توضح قاعدة البيانات لرصد العقارات المنهارة في النصف الأول من 2026، أن العقارات الصادر بحقها قرارات سابقة ما بين إخلاء وترميم غالبيتها لم تنفذ تماما -والتي يقل عددها مقارنة بالعقارات غير المحدد بحقها أي قرار من الأصل-. يدخل في هذه الحالة عقارات الريف والحضر.



يؤدي هذا التأخر في التعامل مع المباني والحيلولة دون سقوطها على نحو سياساتي منظم وليس عشوائيا إلى وقوع ضحايا جدد بلغ عددهم وتصنيفهم الجندري ووفقا لتصنيف الضرر بين إصابة وقتل كما يوضح التصميم.



تجارب دولية

تتشترك مصر في بعض السياقات العمرانية وحتى على مستوى الظروف الاقتصادية مع نماذج دولية أخرى، نستعرض ثلاث منها في هذه الورقة. اعتمدت كولومبيا مثلاً على تقييم التدخلات الملائمة للعقارات غير الرسمية بمعيار هندسي يقوم على تقليل المخاطر وخفض الهشاشة الإنشائية للمباني القائمة بالفعل دون إخلاء أو هدم لاحتواء تعقيدات الملكية والحالة المالية للسكان.⁹

أما في الهند يقارب مخزونها من المباني القديمة والمتدهورة في مدينة مزدحمة وتعاني مبانيها من إهمال الصيانة وغياب التراخيص ومشكلات في البنية التحتية وتعقيدات نظام الملكية والإيجار. عملت الهند على تأسيس منظومة واحدة للتعامل مع كل هذه الجوانب من حيث التقييم الفني والإصلاح أو التدعيم والإخلاء والسكن الانتقالي وإعادة البناء. وبذلك يتم نظر الحالة وتقييم وضع العقار وقاطنيه من جميع الجوانب وتحت ميكروسكوب واحد يسمح بروية شمولية.¹⁰

في البرازيل تُقيم ظروف السكن غير الملائمة باعتبارها مصدرًا لمخاطر على الصحة والحياة، وليس مجرد مشكلة تتعلق بجودة المسكن أو مظهره. لذا تدشن البلاد في سياستها العامة برنامجاً للإصلاحات في مساكن الأسر منخفضة الدخل بهدف تحسين السلامة والصحة والقدرة على الصمود.¹¹

مراحل وتوصيات

⁹ [Launch of the AIS 410-23: Colombia's first national regulation for evaluating and reducing risk in informal masonry housing](#), build change website, 2 December 2024

¹⁰ [Maharashtra housing and area development authority](#), Mahada Government website

¹¹ [Working Group on Disaster Risk Reduction](#), Brazil 2024, formal government website

لو قسمنا التعامل مع ملف انهيار العقارات إلى مراحل إنشائها، وانطلقنا من تبني سياسة للحماية والوقاية قبل انهيار العقار، سيكون على الدولة اتباع التوصيات الآتية تحت كل محور من محاور التعامل مع الأزمة ووفقا للمرحلة التي يكون فيها العقار.

● مرحلة البناء - العقار تحت الإنشاء

يتطلب الحصول على ترخيص البناء إجراء تحليل للتربة للتأكد من صلاحيتها للبناء، والالتزام بمعايير واشتراطات البناء وفقا لما حدده قانون البناء الموحد لعام 2008 في القرى، وكذلك المدن والتي يجب عليها الالتزام بمنظومة البناء الجديدة، وهو ما لا تلتزم به عملية البناء في القرى. ما يحدث فعليا هو أن هذه العملية الفنية لا يتم الالتزام بها دوما، وحتى التخطيط للمبنى وتنفيذه قد لا يقوم به هندسيون، ويتولى البناء مقاول ويكتفي بإدراج أوراق صورية فقط، وقد يحصل الأخير على التراخيص بطرق غير شرعية من الأحياء التابعة للمحافظات ويتم البناء بالمخالفة للقانون¹². في هذه المرحلة يؤدي غياب الرقابة الفعلية من قبل اللجان الهندسية التابعة للمحافظات بدوائرها المختلفة إلى إتمام البناء. هنا توصي الورقة بالآتي:

1. إعادة النظر في تقييم الأراضي وفحصها لبيان مدى صلاحيتها للبناء، خصوصا في ضوء التغير المناخي والمناطق الأكثر تأثرا بفعل عوامل بيئية، منها الرطوبة بالمناطق الساحلية بالإسكندرية ومدن الدلتا التقليدية (دمياط ورشيد).
2. التشديد على عدم إلغاء فرق اشتراطات البناء والقانون المنظم له في المدن والقرى لمعيار صلاحية التربة للبناء عليها خصوصا في الحالة الأخيرة مع الميل لتبوير الأراضي الزراعية وعدم الانتفات إلى متغير ارتفاع نسب الرطوبة في التربة بفعل أزمة المناخ مما يؤثر على صلاحية الأراضي للبناء.
3. إنشاء هيئة واحدة للرقابة على البناء وتشديد العقوبات على من يُسهل بناء مخالف للمواصفات، وإسناد المسؤولية في إطار تراتبية السلطة على العقار بداية من المقاول وصاحب العقار وقت تشييد البناء، وصولا إلى الجهات الرقابية والإدارية المسؤولة عن المتابعة، وليس السكان سواء من تملكوها بالشراء أو منتفعين بالإيجار لاحقا.
4. إلزام أصحاب العقارات وساكنيها بالرجوع إلى هيئة الرقابة على البناء والتشييد (المقترحة بالتوصية السابقة).

● مرحلة إجراء تعديلات على عقارات مبنية بالفعل

في حالة الرغبة بإجراء أي تعديلات على العقارات المبنية بالفعل، يفترض تقديم طلب بحال كان التغير ماسا بسلامة العقار، لكن قد لا يرجع صاحب العقار أو وساكنه، وقد يكون المراجعة شكلية كما سبق، وأحيانا تؤدي تعديلات عملية المراجعة أو تأخرها أو الحيلولة دون إتمامها إلى غياب الإشراف على هذه المرحلة أو عرقلتها مما يؤدي إلى انهيارات بالعقار سواء لغياب عملية التدخل أو حدوثها بشكل غير سليم فنيا. لذا توصي الورقة هنا بـ

5. تبسيط عملية مراجعة طلبات التغيير في المباني أو إجراء أي تعديلات بالوحدات السكنية قد تؤثر على سلامة العقار من قبل الهيئة السابقة، واختصار المدة الزمنية لها.

¹² مصر: انهيار عقارين بالدلتا يثير تساؤلات حول جودة البناء، رحاب علوية، موقع الشرق الأوسط، 1 أغسطس 2026.

6. تخصيص ميزانية مستقلة لهذه الهيئة تسمح بتعيين مهندسين جدد ليكفي عددهم حجم الطلبات ويسمح بمراجعة ومعاينة فنية في المدة الزمنية المقترحة بالفعل في خطة الحكومة والتي تبلغ بحوالي 30 يوم.

● مرحلة قدم العقار وتهالكه

في حالات العقارات المبنية بالفعل والتي تعاني من التدهور نتيجة عدم الصيانة والإهمال خصوصا بالنسبة لوضع ملاك ومستأجري نظام الإيجار القديم، والذي لا يسمح الوضع الاقتصادي لهم بتغطية نفقات الصيانة أو ترميم العقار بحال صدر له قرار من الجهات المختصة فنيا، كما يؤدي إلقاء كل طرف المسؤولية على الآخر للحيلولة دون تنفيذ بعض القرارات حال صدورها.

في 2021 ضمن تصريح صحفي لمدى مصر عن انهيار العقارات في الإسكندرية، قدرت رئيسة حي غرب سحر شعبان ، تكلفة هدم منزل متوسط المساحة تتراوح ما بين 100-150 ألف جنيه¹³ مع حساب الفارق بين الدولار مقابل الجنيه آنذاك، بلغ قيمة العملة المحلية المصرية أقل من 16 جنيه للدولار الواحد. أما الآن ومع تجاوز سعر الصرف ثلاثة أضعاف هذا الرقم فإن المبلغ يمكن أن يزيد عن 400 ألف جنيه في المتوسط.

تشمل كذلك أسباب عدم الصيانة والترميم للمبنى امتناع أي من الطرفين (المالك/المستأجر عن تنفيذ القرار لأسباب مثل مقاومة الإخلاء خوفا من عدم إيجاد بدائل أو الطرد والاستحواذ على أرض العقار). يجدر الذكر أنه في سياق مقاومة السكان للإخلاء، ضمنت الحكومة بالسنوات الأخيرة في مشروعاتها الجديدة هدفا بتسكين أصحاب ومستأجري هذه المباني في وحدات تابعة للمحافظة ووزارة الإسكان، ولكن هل تعمل هذه الخطوة بكفاءة؟

لا زالت التقارير بعد هذا التضمين تشير إلى معاناة العديد من أسر العقارات المنهارة. يذكر أحد هذه التقارير أن بعض السكان قضى نحو شهر في الشارع أو في المسجد لحين حل المشكلة¹⁴.

وعليه توصي الورقة بـ

7. تدخل الدولة في ترميم العقارات بوضع ميزانية دعم اجتماعي سواء في تسهيلات تمويلية وقروض ميسرة لأصحاب العقارات.

8. تتحمل الحكومة جزئيا أو كليا مسؤولية ترميم وصيانة بعض العقارات وفقا لثلاثة عوامل:

- الوضع الاقتصادي -قياسا على معدلات الفقر- لسكان العقار والوضع الحقيقي لملاك العقار خصوصا في حالة العقارات ذات الإيجار القديم في المناطق الأكثر احتياجا.
- الأكثر خطورة على حياة السكان والمحيط الجغرافي والديموغرافي.
- القيمة التراثية والتاريخية للعقارات و/أو المحيط العمراني للمنطقة المتواجد بها العقار.

9. الانتهاء من التعاقد القانوني -تمهيدا للتنفيذ- مع السكان قبل إخلاءهم من مساكنهم وليس فقط قبل هدم العقار فقط، لضمان وجود بديل وعدم الوقوع عمليا في فراغ انتظار تخصيص مساكن بديلة.

10. تعيين ومشاركة مهندسين وباحثين مستقلين من منظمات المجتمع المدني، جنبا إلى جنب مع الموظفين والمهندسين التابعين لهيئات حكومية سواء المحافظات أو الوزارات في الهيئة المقترحة.

¹³ هنا الإسكندرية. نصف عقارات مصر المنهارة لدينا، سارة سيف الدين، موقع مدى مصر، 15 مارس 2021

¹⁴ العلاقة بين المالك والمستأجر في المساكن... إلى أين؟، عمرو ربيع، موقع مصر 360، 16 مارس 2026.

11. يشارك الباحثون والحقوقيون المستقلون من منظمات المجتمع المدني المصرية (المقترح مساهمتهم في الهيئة الموحدة للرقابة على البناء بالتوصية 3) في البت بقرارات الترميم والإزالة والإخلاء بالمباني ذات القيمة الاقتصادية والتاريخية في مناطق المشاريع الجديدة، لضمان عدم استخدام سياسة التعامل مع ملف انهيار العقارات في مصر لانتهاك حقوق السكان ضمن عملية نزع الملكية الخاصة في ظل ارتفاع وتيرتها مؤخرًا وانتشار الخوف وعدم الثقة بين الدولة والمواطنين.

12. تصنيف المباني المتدهورة تبعًا لدرجة الخطورة والأسباب التي قد تؤدي لانهارها أو انهيار بعض أجزاءها بالفعل، وبالتالي أولوية التدخل العاجل، والالتزام بالإعلان عن ذلك بشكل رسمي وعبر مواقع وصفحات الهيئات الحكومية المنظمة لسياسات التعامل مع سقوط المباني في مصر.

13. معاقبة الأفراد والهيئات المسؤولة عن الوفاء بالتزام نشر البيانات والمعلومات ذات الصلة وفي مقدمتها قائمة المباني المحصورة من قبل الحكومة باعتبارها آيلة للسقوط في حال امتنعت عن ذلك.

14. انتداب مستشارين مستقلين من المشاركين في التجارب والممارسات الدولية الناجحة ذات الصلة بـ في الحالات ذات السياق المشابه لمثيله المصري، ونخص بالذكر الدول السابق الإشارة إلى تجاربها وهي: الهند وكولومبيا والبرازيل.

15. يعاون هؤلاء المستشارين الهيئة المسؤولة عن الرقابة على المباني والعقارات في مصر، للوصول إلى آليات تناسب الوضع المصري بإلهام من تجاربهم للتعامل مع كل سبب من أسباب الانهيار وظروف وقوعه محليًا.

ملحق بصري:
(1)

التصنيف الجغرافي وفقاً لسبب الانهيار



حضري

59

13

8

3

9

5

4

2

1



قدم العقار



اعطال فنية



أعمال إنشائية I



أعمال إنشائية II



سوء الأحوال



انفجار أو حرق



عقار مخالف



غير محدد



ريفي



48 قدم العقار

1 اعطال فنية

4 أعمال إنشائية I

0 أعمال إنشائية II

4 سوء الأحوال

4 انفجار أو حرق

0 عقار مخالف

0 غير محدد

1 الحفر والتنقيب

(2)

(2)

نوع الانهيار (كلي - جزئي) وفقاً لسبب الانهيار

غير محدد (Unspecified) ■ كلي (Total Collapse) ■ جزئي (Partial Collapse) ■

